

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Jarlaplatsen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Detta innebär dock inte att likvida medel reserveras för framtida underhåll. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2059.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Föreningens likvida överskott används för amortering av de lån som fördelas efter andelstal 1.
- Årsavgift 1 planeras vara oförändrad under de närmaste åren. Årsavgift 2 förändras med räntan på underliggande lån.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadsrättslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-10-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-11-25 och nuvarande stadgar registrerades 2016-12-13 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Lars Jansson	Ordförande
Owe Melin	Vice ordförande
Shaimaa Attar	Ledamot
Nicklas Karlsson	Ledamot
Sven Lidén	Ledamot
Lennart Rappe	Ledamot
Anna Torgeby	Ledamot

Sören Björnman	Suppleant
Claes Cajvert	Suppleant
Susanne Hulterström	Suppleant
Hans Lindestaf	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Gunnela Stenvall *Sara Ryfors* Ordinarie Extern KPMG

Valberedning

Karina Edvardsson
Anders Lundh
Hans-Erik Werthén Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-26.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Johanneberg 18:6	2016	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

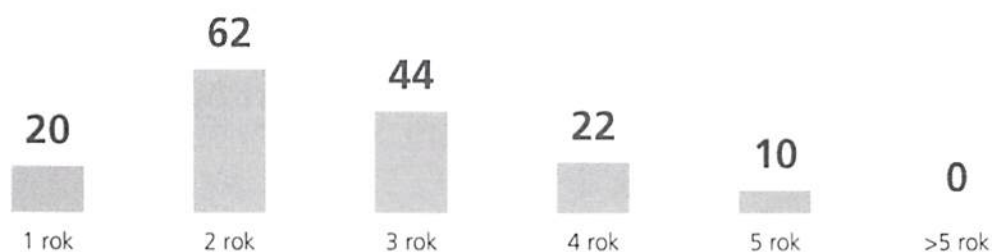
Fastigheten bebyggdes 2016 - 2018 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 2018.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 13 972 m², varav 11 351 m² utgör lägenhetsyta och 2 621 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 158 lägenheter med bostadsrätt samt 7 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Apoteksgruppen i Sverige AB	139 m ²	2023-12-31
Dagab Inköp och Logistik AB	1 660 m ²	2028-01-31
Gung AB	171 m ²	2023-01-31
Memento Mori AB	113 m ²	2021-04-30
PPS Foods AB	196 m ²	2029-01-31

Föreningen är momsregistrerad avseende verksamhetslokaler och för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2059.

LR

QR

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 246 530	4 809 356
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	14 464 624	22 697 347
Finansiella intäkter	1 597	3 601
Minskning kortfristiga fordringar	1 129 449	83 366 355
Medlemsinsatser	0	293 538 133
Ökning av kortfristiga skulder	1 948 958	2 441 489
	17 544 627	402 046 926
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 328 907	16 595 835
Finansiella kostnader	3 377 193	5 008 426
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	108 712 291
Minskning av långfristiga skulder	0	272 576 083
Amorteringar	1 231 233	0
	9 937 333	402 892 635
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	11 853 824	4 246 530
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	7 607 294	-562 825

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Årsavgiften består av två delar.

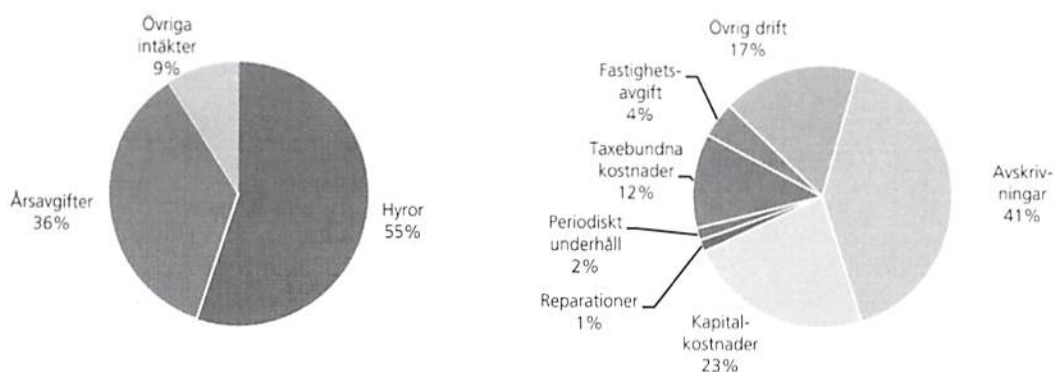
Årsavgift 1 skall täcka kapitalkostnader och amorteringar för samtliga lån, med undantag för de lån som fördelas efter andelstal 2, driftskostnader, avsättningar, skatter, övriga föreningskostnader, intäkter från butikslokaler, garage och ränteintäkter. Årsavgift 1 fördelas efter andelstal 1.

Årsavgift 2 skall täcka kapitalkostnader och amorteringar för de lån som motsvarar summan av de av styrelsen beslutade maximala upplåtelseavgifterna och som återstår efter det att föreningens medlemmar har erlagt valda upplåtelseavgifter. Årsavgift 2 fördelas efter andelstal 2.

Föreningen blockuthyr garageplatserna till Skanska som i sin tur hyr ut garageplatserna till föreningens medlemmar. Q-park hanterar Skanskas administration av föreningens garage.

LR J

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgift de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Under fastighetens uppförande beskattas föreningen med 0,4 % av taxeringsvärdet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Brf Jarlaplatsens första medlemsvalda styrelse tillträdde den 12 december, 2018 i samband med en extra föreningsstämma strax före verksamhetsårets ingång. Den här första styrelsen och den styrelse, som sedan tillträdde i samband med ordinarie föreningsstämma den 26 juni, 2019, har sammantaget under året avhållit tretton möten.

Det första kvartalet präglades framförallt av aktiviteter och frågor hänförliga till den överlämning av både teknisk och administrativ natur, som genomfördes till föreningen från Skanskas sida.

Under årets fyra första månader blev vi tyvärr utsatta för en serie inbrott i våra förrådsutrymmen och i andra lokaler. Som en konsekvens av detta tog styrelsen beslut om att göra omfattande förbättringar av husens och lokalernas yttre skydd. Lås byttes ut och stöldörrarna i källarkorridorerna försågs med kraftiga brytplåtar. Tillsammans med installationer av kameror i kritiska utrymmen har vi i stor utsträckning lyckats reducera antalet inbrott.

Styrelsen har under året tagit fram en 40-årig underhållsplan för våra byggnader och markområden. Med den som bas har även en ekonomisk långtidsplan tagits fram. I samband med framtagningen av denna ekonomiska plan tog styrelsen även beslut om att använda vårt likvida överskott till att göra avsevärda amorteringar utöver de planerade under de kommande fem åren. En avräkning gjordes samtidigt när det gäller "Andelstal 2" i enlighet med vad som stipuleras i föreningens grundläggande "Ekonomiska plan" från 2016. Styrelsen beslutade att differensen mellan den betalda schablonräntan och den verkliga skulle utskiftas till berörda medlemmar samtidigt som räntedelen i avgiften ändrades till den faktiska nivån.

En energiplan har tagits fram och har under våren 2020 tillställts berörd myndighet för klassificering av vår fastighet.

För att möjliggöra kommunikation när vi rör oss i byggnaderna har Wi-fi installerats i garage och källargångar.

Föreningslokalen och gästlägenheten har haft en hög beläggning och har fått mycket beröm av användare och gäster.

Vi har fått två nya lokalhyresgäster utöver de tre som vi tidigare har haft.

- Domino Pizza flyttade in i början av augusti i A-huset.
- Gung AB (ett IT-företag) flyttade in i månadsskiftet januari/februari 2020 i den ena av de två kontorslokalerna i C-huset.
- Under första kvartalet 2020 pågår långt framskridna förhandlingar med ytterligare två potentiella hyresgäster när det gäller den kvarvarande kontorsdelen i C-huset.

Efter relativt långa diskussioner med Skanska har vi lyckats förlänga den omdiskuterade hyresgarantin för hyreslokalerna från 3 till 6 år.

Under februari månad 2020 genomfördes tvåårsbesiktningen för både lägenheter och fastigheten i övrigt, hus och markområden.

Vi har en kontinuerlig dialog med Skanska när det gäller prioriterade förbättringsområden och har gott hopp om att vi skall komma i mål med de flesta av dessa ärenden.

För kommunikation med medlemmarna har styrelsen utnyttjat mail-korrespondens, vår nya hemsida samt informationsblad direkt i brevlådor och på anslagstavlor. I slutet av verksamhetsåret avhölls den första månatliga "Öppet Hus" – aktiviteten i föreningsrummet där medlemmarna har möjlighet att träffa styrelsen för att diskutera aktuella frågor och ställa frågor. Dessa möten har sedan med bra deltagande fortsatt under våren 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 158 st

Överlåtelse under året: 17 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 253

Tillkommande medlemmar: 31

Avgående medlemmar: 30

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 254

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	457	388	103	0
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 531	1 659	443	0
Lån/m ² bostadsrättsyta*	21 630	21 738	45 751	48 023
Elkostnad/m ² totalyta	61	46	10	0
Värmekostnad/m ² totalyta	37	10	0	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	8	3	0	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	242	358	414	251
Soliditet (%)	72	72	41	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-224	99	0	0
Nettoomsättning (tkr)	14 293	10 568	3 549	0

*Föreningens lån/m² bostadsrättsyta kan ställas mot att föreningens hyror från lokaler och garage uppgick till 7,9 mkr.

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 11 351 m² bostäder och 2 621 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	584 550 000	0	0	584 550 000
Upplåtelseavgifter	68 757 410	0	0	68 757 410
Fond för yttre underhåll	758 800	419 160	0	339 640
S:a bundet eget kapital	654 066 210	419 160	0	653 647 050
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-376 576	-419 160	99 341	-56 757
Årets resultat	-223 958	-223 958	-99 341	99 341
S:a ansamlad förlust	-600 534	-643 118	0	42 584
S:a eget kapital	653 465 676	-223 958	0	653 689 634

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-223 958
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	42 584
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-419 160
summa balanserat resultat	-600 534

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-600 534
----------------------------------	-----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

LR f

SK

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	14 292 930	10 567 746
Övriga rörelseintäkter	Not 3	171 693	12 129 601
Summa rörelseintäkter		14 464 624	22 697 347
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 991 164	-3 301 999
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 048 612	-13 293 835
Personalkostnader	Not 6	-289 131	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-5 984 079	-997 346
Summa rörelsekostnader		-11 312 986	-17 593 181
RÖRELSERESULTAT		3 151 638	5 104 166
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 597	3 601
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 377 193	-5 008 426
Summa finansiella poster		-3 375 596	-5 004 825
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-223 958	99 341
ÅRETS RESULTAT		-223 958	99 341

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	892 801 639	898 785 718
Summa materiella anläggningstillgångar	892 801 639	898 785 718
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	892 801 639	898 785 718
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	551	1 339 277
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	6 848 398	4 243 938
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	714 666	501 305
Summa kortfristiga fordringar	7 563 615	6 084 520
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	5 012 935	14 185
Summa kassa och bank	5 012 935	14 185
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	12 576 550	6 098 705
SUMMA TILLGÅNGAR	905 378 189	904 884 423

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		653 307 410	653 307 410
Fond för yttre underhåll	Not 11	758 800	339 640
Summa bundet eget kapital		654 066 210	653 647 050
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-376 576	-56 757
Årets resultat		-223 958	99 341
Summa fritt eget kapital		-600 534	42 584
SUMMA EGET KAPITAL		653 465 676	653 689 634
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	244 517 867	245 749 100
Summa långfristiga skulder		244 517 867	245 749 100
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 000 000	1 000 000
Leverantörsskulder		208 866	146 762
Skatteskulder		2 184 700	1 526 700
Övriga skulder		1 733 491	323 190
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	2 267 589	2 449 037
Summa kortfristiga skulder		7 394 646	5 445 689
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		905 378 189	904 884 423

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod på 100 år.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	4 442 008	3 086 257
Årsavgifter - Kapital	744 618	1 317 830
Hyror lokaler momspliktiga	6 710 327	4 397 630
Hyror garage	1 248 480	1 224 000
Hyror garage/parkering	14 187	745
Bredbandsintäkter	348 390	247 524
Hyesrabatt	-22 213	0
Varmvattenintäkter	302 838	26 567
Vatten-/värmeintäkter	0	46 601
Elintäkter	392 386	199 844
Gemensamhetslokal	22 500	0
Avgift andrahandsuthyrning	42 909	18 725
Gästlägenhet	46 450	2 000
Öresutjämning	50	23
	14 292 930	10 567 746

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader moms	169 000	0
Avräkning entreprenören	0	12 129 601
Övriga intäkter	2 693	0
	171 693	12 129 601

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	126 112	129 420
	Fastighetsskötsel beställning	20 131	10 163
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 971	4 042
	Snöröjning/sandning	74 838	84 738
	Städning enligt beställning	14 519	0
	Hissbesiktning	8 583	6 598
	Myndighetstillsyn	0	4 201
	Bevakning	41 702	12 341
	Gemensamma utrymmen	21 591	741
	Garage	91	0
	Gård	10 029	0
	Serviceavtal	48 421	14 111
	Förbrukningsmateriel	42 735	10 458
	Teleport/hissanläggning	0	15 511
	Störningsjour och larm	0	25 933
	Brandskydd	99 501	14 402
		511 225	332 659
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	18 263	0
	Lokaler	1 910	0
	Entré/trapphus	49 056	0
	Lås	56 420	5 770
	Installationer	0	7 597
	VVS	5 980	0
	Elinstallationer	10 100	0
	Bredband	1 155	0
	Hiss	29 979	39 231
	Skador/klotter/skadegörelse	39 482	126 143
		212 344	178 740
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	39 295	0
	Entré/trapphus	112 388	0
	Bredband	70 121	0
		221 804	0
	Taxebundna kostnader		
	El	856 042	643 425
	Värme	522 502	146 419
	Vatten	108 063	40 874
	Sophämtning/renhållning	229 143	185 948
	Grovsopor	2 164	1 944
		1 717 914	1 018 611
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	213 058	43 238
	Kabel-TV	456 819	202 051
		669 877	245 289
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	658 000	1 526 700
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 991 164	3 301 999

LR

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	8 230	7 955
	Medlemsinformation	192	0
	Tele- och datakommunikation	10 654	3 183
	Juridiska åtgärder	40 343	0
	Inkassering avgift/hyra	5 854	2 506
	Revisionsarvode extern revisor	67 604	36 038
	Föreningskostnader	8 435	0
	Styrelseomkostnader	663	0
	Fritids- och trivselkostnader	26 553	0
	Studieverksamhet	2 309	0
	Förvaltningsarvode	591 122	519 933
	Administration	7 277	4 203 724
	Korttidsinventarier	7 430	0
	Konsultarvode	64 908	327 492
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 050	0
	Avräkning entreprenören	0	8 193 004
	Övriga driftskostnader	197 988	0
		1 048 612	13 293 835

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	230 175	0
	Sociala kostnader	58 956	0
		289 131	0

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	5 984 079	997 346
		5 984 079	997 346

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	899 783 064	0
	Nyanskaffningar	0	899 783 064
	Utgående anskaffningsvärde	899 783 064	899 783 064
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-997 346	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-5 984 079	-997 346
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 981 425	-997 346
	Planenligt restvärde vid årets slut	892 801 639	898 785 718
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	301 375 178	301 375 178

Det skattemässiga anskaffningsvärdet på marken är 71 274 946 kr, vilket är 230 100 232 kr lägre än det bokförda värdet.

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	333 000 000	132 000 000
Taxeringsvärde mark	252 800 000	195 870 000
	585 800 000	327 870 000

Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	520 000 000	292 000 000
Lokaler	65 800 000	35 870 000
	585 800 000	327 870 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	7 249	11 593
	Klientmedel hos SBC	6 840 889	4 232 345
	Fordringar kreditfakturor	260	0
		6 848 398	4 243 938

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring	0	83 016
	Kabel-TV	0	86 210
	Bevakning	0	14 191
	Brandskydd	0	30 177
	Upplupna ersättningar från Skanska	714 666	287 711
		714 666	501 305

LR B

sk

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	339 640	0
	Reservering enligt stadgar	419 160	56 757
	Reservering enligt stämmobeslut	0	282 883
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	758 800	339 640

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	0,630 %	65 733 034	65 733 034	rörlig ränta
	Handelsbanken	1,990 %	64 733 033	65 733 033	2023-12-01
	Handelsbanken	1,370 %	65 733 033	65 733 033	2021-12-01
	Handelsbanken	1,100 %	49 318 767	49 550 000	2020-12-01
	Summa skulder till kreditinstitut		245 517 867	246 749 100	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 000 000	-1 000 000	
			244 517 867	245 749 100	

Med nuvarande ekonomiska förutsättningar för föreningen beräknas skulden till kreditinstitut minska med cirka 6 miljoner kr per år.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	246 749 100	246 749 100

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	El	0	92 212
	Värme	0	89 872
	Vatten	0	48 180
	Sophämtning	0	40 280
	Arvoden	132 175	0
	Sociala avgifter	40 000	0
	Ränta	324 954	555 375
	Avgifter och hyror	1 770 460	1 623 118
		2 267 589	2 449 037

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen har en tvist gällande tolkningen av den av Skanska utställda hyresgarantin för föreningens lokaler. Risken för eventuella justeringar av intäkterna för 2019 går ännu inte att bedöma.
Påverkan på föreningen av Covid-19 har endast märkts i obetydlig utsträckning.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 28/4 2020



Lars Jansson
Ordförande



Owe Melin
Vice ordförande



Nicklas Karlsson
Ledamot



Sven Lidén
Ledamot



Shaimaa Attar
Ledamot



Lennart Rappe
Ledamot



Anna Torgeby
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29/4 2020
KPMG AB



Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Jarlplatsen, org. nr 769628-8666

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Jarlplatsen för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Jarlaplatsen för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den

29/4-20

KPMG AB



Sara Ryfors

Auktoriserad revisor